



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Vermietete 3-Zimmer-Hochpaterrewohnung mit Stellplatz - zentral gelegen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_618A	<b>Datum:</b>	06.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Ort:</b>	13353 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	7,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	260.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	330,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-03-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1981
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	112.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Krüger Immobilien / Franchisepartner	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:	2 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km	Flughafen in :	4 km

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht eine ansprechende Hochparterrewohnung mit drei Zimmern, einer Küche und einem frisch renovierten Badezimmer auf einer Wohnfläche von etwa 77 Quadratmetern. Diese reizvolle Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus, das im Jahr 1928 erbaut wurde.

Der großzügige Wohnbereich steht im Mittelpunkt und schafft eine einladende Atmosphäre für Kommunikation und Entspannung. Ergänzt wird dieser durch zwei weitere Zimmer und ein modern renoviertes Badezimmer. Eine bereits eingebaute Küche rundet das Angebot ab. Vom Küchenbereich aus gelangt man direkt auf den Balkon.

Zur Wohnung gehören auch ein Außenstellplatz, ein eigener Kellerraum und ein Fahrradraum, die zusätzlichen Komfort und praktische Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, wobei die monatlichen Mieteinnahmen 620,00 Euro Nettokalt für die Wohnung betragen. Das Hausgeld beläuft sich auf 340,38 Euro. Der Stellplatz steht momentan zur zusätzlichen Vermietung zur Verfügung.

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage:

---

Der zentral gelegene Wedding hat über die Jahre hinweg seinen ursprünglichen Charakter als authentischer Teil Berlins bewahrt und ist bis heute ein lebendiges Wohnviertel geblieben. Hier trifft man auf urige Berliner Eckkneipen ebenso wie auf trendige Cafés, was dem Stadtteil seinen einzigartigen Charme verleiht. Trotz seiner Beständigkeit spürt man hier einen deutlichen Wandel, der alte Strukturen auf reizvolle Weise ergänzt, anstatt sie zu verdrängen. Der Wedding ist ein aufstrebender und dynamischer Teil der Stadt, der immer mehr Menschen anzieht.

Neben den großzügigen grünen Parkanlagen wie dem Volkspark Rehberge ist der Wedding auch kulturell vielfältig. Eine lebendige Kunstszene hat sich hier mittlerweile etabliert. Die Nähe zur Beuth Hochschule für Technik Berlin lockt viele Studierende an und verleiht dem Bezirk sowohl kulturell als auch wirtschaftlich eine zusätzliche Dynamik. Ebenso befindet sich der Charité Campus Virchow-Klinikum in unmittelbarer Umgebung.

Die Straße, in der sich das Objekt befindet, gehört zu den ruhigeren Gegenden des Kiezes und ist dennoch gut an die Hauptverkehrsadern wie die Seestraße und die Einkaufsmeile Müllerstraße angebunden. Nur wenige hundert Meter entfernt liegen der U-Bahnhof sowie mehrere Tram- und Buslinien. In etwa 10 Minuten gelangt man zur Friedrichstraße im historischen Zentrum Berlins. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit dem Erleben des lebhaften und

aufregenden Berlins. Dieser Kontrast prägt das Leben in Berlin und macht es so interessant, vielfältig und lebenswert.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG:

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad
- Zimmer 3
- Küche/ Essbereich
- Balkon

### KELLERGESCHOSS:

- Eigener Kellerraum

- 1 x Frestellplatz (Sondernutzungsrecht)

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Straßenfront



\_DRH9154a-HDR\_klein



Sicht auf Balkon



Eindrücke



Spielplatz



Außenstellplatz



\_DRH9195b-HDR-Pano\_klein

